

贺茂炳等房屋租赁合同纠纷一案二审民事判决书

上海市第一中级人民法院（民）终字第1274号

（2014）沪一中民二（民）终字第1274号

上诉人（原审原告、反诉被告）贺茂炳。

委托代理人谢福笛，北京市商安律师事务所律师。

委托代理人熊智，北京市商安律师事务所律师。

上诉人（原审被告、反诉原告）上海品冠物业管理有限公司。

委托代理人胡海云，上海市世基律师事务所律师。

委托代理人刘顺祺，上海市世基律师事务所律师。

上诉人贺茂炳、上海品冠物业管理有限公司（以下简称品冠公司）因房屋租赁合同纠纷一案，不服上海市徐汇区人民法院（2013）徐民四（民）初字第3801号民事判决，向本院提起上诉。本院于2014年5月8日受理后，依法组成合议庭，于2014年6月10日公开开庭审理了本案。上诉人贺茂炳及其委托代理人谢福笛、熊智，上诉人品冠公司之委托代理人胡海云到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

原审认定，上海达通机电工程有限公司（以下简称达通机电公司）系上海市徐汇区田林路房屋登记权利人。2013年1月，贺茂炳（乙方、承租方）与品冠公司（甲方、出租方）签订《房屋转租合同》一份，约定乙方向甲方承租上海市徐汇区田林路二楼部分房屋，甲方作为该房产的其他权利人与乙方建立租赁关系。租赁时间自2013年1月10日起至2017年1月9日止。本合同租金不包含乙方使用该房产过程中产生的水、电、天然气、物业管理费等其他费用，双方约定，租赁面积如有出入的，本合同约定的租金不变。双方约定，自2013年1月10日至2015年1月9日期间，该房屋月租金为人民币（下同）44,520元，自2015年1月10日至2017年1月9日期间，该房屋月租金为46,746元。支付方式为，租金每三个月支付一次，乙方应在每年的1、4、7、10月的1日之前付清下一期的租金，首期租金应当在本合同订立当日支付给甲方。在合同签订当日，乙方应向甲方支付履约保证金89,040元整，甲方收到该保证金时应向乙方开具收款凭证，租赁期满后如乙方续租，则该保证金继续作为下一期物业租赁的保证金，如乙方不再续租，则甲方应自乙方退还该租赁房屋、并结清所有费用、并将该地址之营业执照等相关证照注销或迁址后之日起十五日内无息退还全部保证金予乙方。系争房屋的物业管理费为2,100元/月，由乙方自行承担；物业管理费每三个月支付一次，与租金同时支付。租赁期间，甲方将为乙方安装小水表、电表，甲方依照乙方小水表、电表的读数确定乙方当月所用字数并计算乙方应付的水、电费。双方约定，本合同履行期间，水电费收费标准为：水费3.9元/立方、电费1.15元/度，燃气费用由乙方直接依燃气公司票据支付至燃气公司。上述水电费应在接到甲方的收费通知后三日内付清。上述“每月小水表、电表的读数”，由甲方派人进行抄表、并交乙方签字确认后的读数为准。乙方租赁的物业仅限于餐饮使用，未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁用途。合同第九条明确，乙方将在系争房屋注册新的法人用以经营，关于乙方经营所

需之许可证照的申请，概由乙方自行负责；甲方同意给予相应的协助和配合，具体配合事项由甲、乙双方另行协商并以附件的形式予以确认。乙方承诺按本合同的约定及时、足额向甲方缴纳各种费用（包括但不限于租金、物业管理费、水电费、履约保证金等）；乙方确认甲方有权同时采用如下措施催收款项：乙方应自付款期限届满之日起至结清款项之日止、按照应付款的千分之五 / 日的标准支付滞纳金；对于乙方拖欠的款项（包括相关欠款和滞纳金），甲方有权直接从乙方缴纳的履约保证金中加以抵扣，不足部分，甲方有权另行向乙方追索。若乙方拖欠上述应付款超过15日，则甲方有权自第16日起采用停止对该房产的电、水供应的措施，直至乙方结清全部欠款之日止，由此造成的经济等各项损失概由乙方自行承担。乙方存在逾期支付租金、水电费、物业管理费达十五日等行为的，甲方有权选择提前终止本合同，并要求乙方赔偿由此造成的损失。甲方依据上述条款提前终止本合同的，应当提前十五日书面通知乙方，提前终止合同的通知自到达乙方处生效。若甲方严重违反本合同项下的相关约定，经乙方书面要求整改后在30日内仍不予以纠正的；则乙方应当及时搬离并交回房产，相关租金按实结算，甲方应赔偿乙方的实际损失。乙方依据上述情形提前终止本合同的，应当提前十五日书面通知甲方，提前终止合同的通知自到达甲方处生效。租赁期间，非因本合同约定的情况，甲方擅自解除本合同，提前收回该房产的，甲方应按二个月租金标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。反之，乙方中途擅自退租的，乙方除应按二个月租金标准向甲方支付违约金外，还应补付免租装修期免去的租金，乙方亦无权要求甲方赔偿或补偿装修损失。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。关于上述违约金及赔偿款项，甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

原审再认定，签约后，品冠公司将系争房屋交付贺茂炳，贺茂炳支付品冠公司租赁保证金89,040元、三个月租金133,560元及物业管理费6,300元，并对系争房屋进行装修后于2013年2月起开始对外试营业。2013年5月，贺茂炳又向品冠公司支付了2013年4月10日-7月9日期间的租金133,560元及物业管理费6,300元，累计支付水电燃气费84,366.4元。之后，贺茂炳未再付款。贺茂炳接收系争房屋后，即着手向工商部门申请办理营业执照，因品冠公司未能提交系争房屋有效权属证明，致贺茂炳无法在该房屋内注册成立公司。贺茂炳遂致函品冠公司，要求品冠公司协调解决大房东办理产证事宜，明确房屋产权信息等。品冠公司回函称，其得知达通机电公司注销后，随即向贺茂炳提供了《关于上海市仪表厂有限责任公司吸收合并上海达通机电工程有限公司的告知函》，以便贺茂炳办理工商营业执照，还邀请上海仪表厂有限责任公司（以下简称上海仪表厂公司）、携带相关文件陪同贺茂炳前往工商局说明情况。故品冠公司已经履行了合同的相关义务，贺茂炳亦应按约履行合同付款义务。嗣后，贺茂炳于2013年10月8日致函品冠公司，以品冠公司刻意隐瞒系争房屋产权存有瑕疵导致其无法办理相关证照、进而不能正常营业为由，提出解除租赁合同。品冠公司收函后于2013年10月10日回函表示，双方签订的租赁合同应继续履行，贺茂炳应付清拖欠的租金、物业管理费及水电费，如贺茂炳未能在2013年10月20日前付清欠款，转租合同将视为解除，贺茂炳应于2013年10月21日搬离房屋。后贺茂炳诉至法院，要求判令品冠公司：1、立即向贺茂炳支付违约金89,040元；2、立即向贺茂炳支付房屋装修和设计费470,950元、购买和安装餐桌椅、空调和收银系统、餐具以及厨房和其他设备费用379,072元、聘请和安置员工费560,835元以及用于广告宣传费用50,090元，合计1,460,947元，并支付相应的利息损失87,657元（以1,460,947元为本金，按银行同期贷款利率6%计算，自2013年1月8日起至2013年10月15日止）；3、立即向贺茂炳返还已缴的租金和物业费279,720元、水电燃气费84,366元、履约保证金89,040元，合计453,126元，并支付相应的利息损失27,188元（以453,126元为本金，按银行同期贷款利率6%计算，自2013年1月8日起至2013年10月15日止）；4、立即向贺茂炳支付中介费用69,300元。品冠公司则提出反诉，要求判令：1、解除贺茂炳与品冠公司签订的《房屋转租合同》；2、贺茂炳支付品冠公司自2013年7月10日起至2014年1月9日止

的租金267,120元;3、贺茂炳支付品冠公司自2013年7月10日起至2014年1月9日止的物业管理费12,600元;4、贺茂炳支付品冠公司自2013年9月1日起至2013年9月30日止的水电费9,883元;5、贺茂炳支付品冠公司自2013年9月1日起至2013年11月30日止的燃气使用费8,319.10元以及2013年12月-2014年1月的燃气使用费772.64元;6、贺茂炳支付品冠公司逾期付款滞纳金:(1)租金滞纳金:按日千分之五计算,自2013年7月10日起计算至实际付款之日止(暂计至2013年12月1日为142,909.20元);(2)物业管理费滞纳金:按日千分之五计算,自2013年7月10日起计算至实际付款之日止(暂计至2013年12月1日为6,741元);(3)燃气使用费滞纳金:自2013年9月1日起至2013年11月30日止的滞纳金330.50元、自2013年12月起至2014年1月止的滞纳金21.20元。

原审另认定,系争房屋所在地尚有上海富裔餐饮有限公司注册于内。

原审又认定,2012年9月26日,上海航天工业总公司出具批复,内容为,同意上海仪表厂公司吸收合并达通机电公司,合并基准日定为2012年10月31日。吸收合并后,上海仪表厂公司继续存续,达通机电公司办理歇业注销。吸收合并后,达通机电公司的资产、负债及所有者权益全部转入上海仪表厂公司,达通机电公司相应的债权、债务和享有的权利、义务全部由上海仪表厂公司承继。系争房屋原权利人达通机电公司于2012年11月30日注销工商登记。

原审中,因品冠公司对贺茂炳所举证的房屋装修(含设计)、设备投入等损失不予确认,法院当庭询问贺茂炳,是否申请对系争房屋装修和设计进行司法审计,贺茂炳表示没有审计义务,不申请司法审计。贺茂炳为证明己方观点,提交了装饰设计协议及付款收据(金额60,000元)、建筑装饰工程施工合同及付款收据(金额409,850元)、检测费发票(金额1,100元);贺茂炳还提交了空调定购合同及付款收据、2013年5月13日合同书及付款收据、厨房设备和其他设备销售清单及付款收据;租赁合同、房屋租赁居间合同以及企业员工住宿协议、员工工资付款凭单、银行对账单及收据;广告宣传活动票据(含信息服务费31,200元)、店铺转让协议、企业登记代理协议及收据(金额69,300元)。

原审审理中,贺茂炳表示,签订租赁合同是为了开设餐饮公司,由于品冠公司过错导致办理证照过程中产生问题,贺茂炳为了降低损失,避免风险扩大,故先行进行试营业,试营业期间没有产生利润,营业款刚够支付工作人员的工资。由于无法取得营业执照,无法开具发票,故已于2013年10月20日停止营业。贺茂炳当庭增加诉讼请求:1、品冠公司支付贺茂炳2013年7月10日起至2014年1月9日止的物业管理费12,600元;2、品冠公司支付贺茂炳2013年9月1日起至2013年9月30日止的水电费9,883元;3、品冠公司支付贺茂炳2013年9月1日起至2014年1月止的燃气使用费9,091.74元。针对贺茂炳当庭增加诉讼请求,品冠公司认为贺茂炳使用承租房屋应当支付水电煤气等相关费用,并当庭提交贺茂炳2013年2月-8月缴纳水电费凭证,以证明贺茂炳在此期间正常营业,因贺茂炳违约行为导致上述费用的产生,应自行承担,与品冠公司无关。

原审认为,租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益,承租人支付租金的合同。贺茂炳与品冠公司签订的房屋转租合同未违反法律的禁止性规定,应属合法有效,双方均应恪守履行各自合同项下义务。品冠公司作为出租方,除了应当按照约定将租赁物交付承租人,还应在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。即品冠公司除履行交付房屋的合同义务外,还应按照合同约定,对于贺茂炳办理证照给予积极协助和配合。贺茂炳租赁系争房屋的目的是经营餐饮,须在该房屋内注册成立公司,由于系争房屋原权利人达通机电公司在双方签约前已注销,品冠公司明知这一点,另外,系争房屋所在地尚有注册于内,导致贺茂炳无法在该房屋内申办营业执照,该过错责任应归责于品冠公司。由于品冠公司的违约,贺茂炳租赁系争房屋的合同目的已无法实现,贺茂炳向品冠公司发出解除合同通知书,理由正当,故法院确认双方签订的房屋转租合同于2013年10月10日解除。贺茂炳据此要求品冠公司退还租赁保证金89,040元,于法有据,应予支持。双方合同并未就品冠公司的上述违约行为所

应承担的违约责任作出约定，故贺茂炳要求品冠公司支付违约金89,040元，缺乏合同依据，法院难以支持。贺茂炳要求品冠公司承担租赁保证金利息损失，亦无合同依据，法院不予支持。

考虑到贺茂炳已实际使用系争房屋对外试营业，获取了一定收益，应向品冠公司支付相应租金及物业管理费，具体金额由法院酌定。贺茂炳占用系争房屋期间所使用的水电燃气费，应按实与品冠公司结算。贺茂炳对于品冠公司出示的2013年2-8月水电费缴费单据并无异议，按照双方以往惯例，贺茂炳系根据品冠公司实际抄表数支付水电费，现品冠公司主张的2013年9月份的水电费与贺茂炳之前的使用情况基本吻合，贺茂炳自述使用系争房屋至2013年10月21日，这点与品冠公司反诉主张水电费及燃气费的时间段相符合，法院予以确认。品冠公司关于燃气费的表述有误，法院予以调整。综上所述，法院对于品冠公司反诉要求贺茂炳支付2013年7月10日至2013年10月21日期间的物业管理费、2013年9月水电费及2013年8月2日-2013年10月21日期间的燃气费的诉请予以支持。

至于品冠公司要求贺茂炳支付系争房屋2013年10月21日之后的燃气费的诉请，缺乏事实依据，法院不予支持。贺茂炳要求品冠公司全额返还已付租金、物业费、水电燃气费并支付利息损失的诉讼请求，同样缺乏依据，法院不予支持。同时，贺茂炳当庭增加要求品冠公司支付物业管理费、水电费及燃气使用费的诉讼请求，亦不予支持，理由不再赘述。由于品冠公司违约在先，贺茂炳拖欠支付租金等相关费用，亦属合理抗辩，品冠公司反诉要求贺茂炳支付逾期付款滞纳金，显属不当，法院不予支持。

法律规定，当事人对自己的主张负有举证责任。贺茂炳对系争房屋进行了装修投入，由于品冠公司的违约，贺茂炳无法在该房屋内开展经营活动，贺茂炳客观上的确存在损失，但是贺茂炳购买的餐桌椅、空调和收银系统、餐具以及厨房设备等设备设施大部分属于可移动物品；至于固定装修的损失问题，品冠公司对贺茂炳所出示的相关证据不予认可，认为无法证明用于系争房屋，经法院当庭询问，贺茂炳明确表示不申请司法审计，对此，贺茂炳应承担举证不能的法律后果，故贺茂炳要求品冠公司支付房屋装修和设计费以及相应利息损失的诉讼请求，法院不予支持。

贺茂炳要求品冠公司承担的店铺转让费及企业登记代理费、广告宣传费、聘用员工住宿及工资支出等费用，均系用于贺茂炳自身的经营活

动，与品冠公司无涉，要求品冠公司负担上述费用及相应利息缺乏依据，法院不予支持。

原审法院审理后，根据《中华人民共和国合同法》第六十条第一款、第九十四条、第二百一十二条、第二百一十六条、第二百二十六条之规定，于二〇一四年四月十四日作出判决：一、贺茂炳与品冠公司签订的《房屋转租合同》于2013年10月10日解除；二、品冠公司于判决生效之日起十日内退还贺茂炳租赁保证金89,040元；三、品冠公司于判决生效之日起十日内退还贺茂炳已付租金、物业管理费合计167,832元以及利息：以83,916元为本金，自2013年1月11日起算至2013年10月15日止；以83,916元为本金，自2013年5月11日起算至2013年10月15日止，均按银行同期贷款利率计算；四、贺茂炳于判决生效之日起十日内支付品冠公司自2013年7月10日起至2013年10月21日期间的租金60,547.20元；五、贺茂炳于判决生效之日起十日内支付品冠公司自2013年7月10日起至2013年10月21日期间的物业管理费2,856元；六、贺茂炳于判决生效之日起十日内支付品冠公司2013年9月的水电费9,883元；七、贺茂炳于判决生效之日起十日内支付品冠公司自2013年8月2日-2013年10月21日期间的燃气费8,255元；八、贺茂炳的其余诉讼请求不予支持；九、品冠公司的其余诉讼请求不予支持。如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务的，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。本诉案件受理费减半收取计12,275元，由贺茂炳负担10,833元、品冠公司负担1,442元；反诉案件受理费4,009元，由品冠公司负担2,854元，贺茂炳负担1,155元。

判决后，贺茂炳、品冠公司均不服，上诉于本院。贺茂炳诉称：涉讼房屋工商备案登记中的所有权人已被注销，因而不能形成新的登记地

址；已有一家公司在涉讼房屋进行了覆盖全部二楼的工商登记，致使其无法办理营业执照，合同目的无法实现；餐饮业设备相当昂贵，一旦拆除无法利用；其已提供合同、单据等证据，原审认为其没有申请司法审计举证不能系加重其举证义务，故要求二审法院撤销原审判决主文第八项，改判品冠公司赔付实际损失919,322元（房屋装修设计费470,950元、机器设备损失379,072元、相关中介费69,300元）、支付违约金89,040元。

上诉人品冠公司诉称：办理营业执照系经营者贺茂炳的义务，其应自担风险，品冠公司只有配合义务；贺茂炳称因达通机电公司的原因致工商注册被驳回，然仅有其陈述，无任何依据可证明；贺茂炳在涉讼房屋内招聘员工、购买设备、经营餐饮，产生营业收入，然原审判决退还三分之二租金，显失公平，故要求二审法院撤销原审判决主文第一、二、三、四、五、九项，改判贺茂炳支付2013年7月10日至2014年1月9日期间的租金267,120元、2013年7月10日至2014年1月9日期间的物业管理费12,600元、按日千分之五计算的自2013年7月2日起至实际付款之日止的租金滞纳金及物业管理费滞纳金。

上诉人贺茂炳与品冠公司互不认可对方的上诉请求。

二审中，品冠公司出示下列证据材料：1、解除合同协议书，旨在证明经上海复茂餐饮管理有限公司的推荐品冠公司才与贺茂炳签订合同；2、上海沪蓉餐饮管理有限公司的餐饮服务许可证，旨在证明贺茂炳已获得餐饮许可证，办理营业执照没有障碍；3、房屋转租合同，旨在证明上海富裔餐饮有限公司的租赁事实；4、上海富裔餐饮有限公司的企业法人营业执照，旨在证明涉讼地址可以办理营业执照。

贺茂炳发表如下质证意见：证据1：真实性没有异议，但与本案无关；证据2：真实性没有异议，但餐饮服务许可证附条件，其需取得营业执照后方可从事餐饮服务经营活动；证据3：真实性存疑，与本案没有关联性；证据4：真实性无异议，但不认可关联性。

本院确认品冠公司出示的前述材料均具有真实性，同时认为，该些材料均不足以证明贺茂炳于涉讼地址办理营业执照不存在障碍，故不予确认。

经本院审理查明，原审法院认定事实无误，本院依法予以确认。

本院认为，涉讼租赁合同于法无悖，双方均应恪守。涉讼房屋原权利人达通机电公司已注销，然品冠公司签约时未明确告知贺茂炳。双方之陈述及出示之证据均反映出上海富裔餐饮有限公司注册于田林路2楼，该地址与涉讼房屋地址重合，工商登记信息亦反映出地址可能重叠之情况，所以品冠公司显然未尽配合义务，贺茂炳无法于涉讼房屋办理营业执照的责任在于品冠公司一方，其关于贺茂炳应自担风险的辩解理由，本院难以采纳。贺茂炳对其主张的装修损失等虽已提供合同等材料予以证明，然为品冠公司所否认，而贺茂炳于原审庭审中又明确表示不申请司法鉴定，本院认为，对于需要鉴定的事项，贺茂炳无正当理由不提出鉴定申请，致使损失事实无法予以认定，其应对该事实承担举证不能的法律后果。综上所述，贺茂炳关于撤销原审判决主文第八项，改判品冠公司赔付实际损失919,322元（房屋装修设计费470,950元、机器设备损失379,072元、相关中介费69,300元）、支付违约金89,040元的上诉请求，品冠公司关于撤销原审判决主文第一、二、三、四、五、九项，改判贺茂炳支付2013年7月10日至2014年1月9日期间的租金267,120元、2013年7月10日至2014年1月9日期间的物业管理费12,600元、按日千分之五计算的自2013年7月2日起至实际付款之日止的租金滞纳金及物业管理费滞纳金的上訴请求，均缺乏事实与法律依据，本院不予支持。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

上诉案件受理费人民币13, 875. 20元, 由贺茂炳负担7, 327. 97元, 上海品冠物业管理有限公司负担6, 547. 23元。
本判决为终审判决。

审 判 长	庞闻淙
代理审判员	蒋辉霞
代理审判员	郑岚晞
书 记 员	周璐璐

附：相关法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条

第二审人民法院对上诉案件, 经过审理, 按照下列情形, 分别处理:

(一) 原判决、裁定认定事实清楚, 适用法律正确的, 以判决、裁定方式驳回上诉, 维持原判决、裁定;
.....